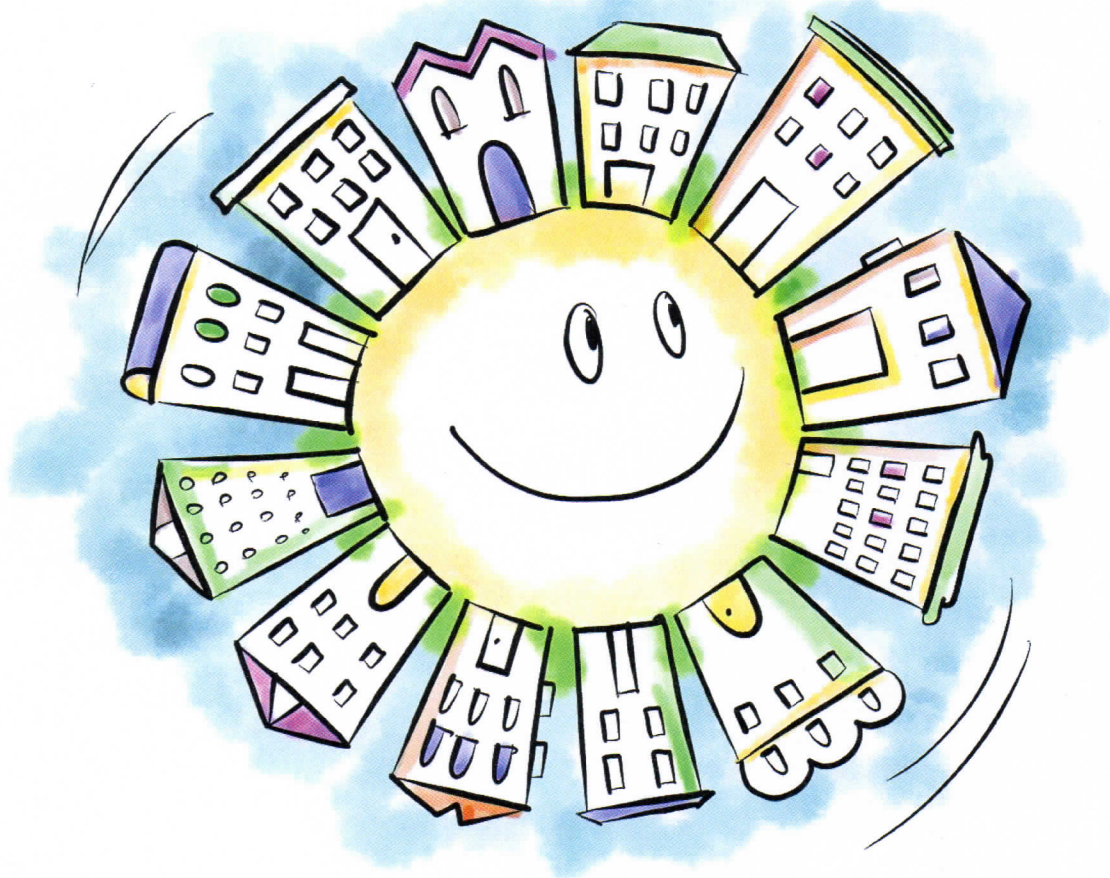


ÅRSREDOVISNING 2017

BRF Simba



Förvaltningsberättelse	1
-------------------------------	----------

Allmänt om verksamheten	1
-------------------------	---

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret	2
--	---

Ekonomi	5
----------------	----------

Resultaträkning	5
-----------------	---

Tillgångar	6
------------	---

Eget kapital och skulder	7
--------------------------	---

Tilläggsupplysningar	8
----------------------	---

Noter	9
-------	---

Underskrifter	12
---------------	----

Revisionsberättelse	13
----------------------------	-----------

Styrelsen för Brf Simba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheten Nacka Sicklaön 264:3 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler.

Föreningen förvärvade fastigheten 2010-03-10 för ombildning till bostadsrätter.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 61 bostadsrätter och fyra hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

21 st 1 rum och kök, 37 kvm.

42 st 3 rum och kök, 69 kvm.

2 st 3 rum och kök, 64 kvm.

Dessutom finns i fastigheten 6st garage och två förråd som hyrs ut till föreningens medlemmar.

I fastighetens markplan (-1) finns två tvättstugor, en övernattningslägenhet/föreningslokal samt en f d kommersiell hyreslokal som föreningen avser konvertera till bostad och upplåta som bostadsrätt.

Total bostadsyta: 3803 kvm Total lokalyta: 110 kvm.

Förtroendefunktioner

7-05-24, haft två avhopp och konstituerat vid
ollförda styrelsemöten.

an 2017-05-24

r vid ordinarie föreningsstämma 2018 är:

not
not
relsesuppleant

int

Väsentliga händelser under räkenskapsåret (2017)

Parkeringsplatser, markarbeten och garageportar

Under sommaren kom beskedet att överklagan mot att anlägga parkeringsplatser nekas prövningstillstånd i Mark- och Miljööverdomstolen. Således var det fritt fram att låta utföra stämmans beslut att anlägga de tre parkeringsplatserna på garageplan. Styrelsen beslöt att låta upphandla anslutande markarbeten och ny dagvattenlösning, som enligt Underhållsplanen planeras under 2018, på samma gång. De tre dagvattenbrunnarna vid garageportarna ersattes med en lång ränna med lock av gjutjärn. Gammal asfalten revs, vissa områden planschaktades och all kantsten runt omkring sattes om. Markarbetena slutfördes under oktober månad.

Därpå följde en renovering av garageportarna. Arbetet bestod i att rikta upp portarna, förstärka dem, byta ut skadad träpanel samt skyddsplåt i underkant. Slutligen fogning och målning.

Konvertering kommersiell hyreslokal till bostadsrätt

Under februari gjordes hyreslokalen strömlös och revs ur i sin helhet. I början av mars följde omdragning av vattenledningar som tidigare passerade genom lokalen. Från undercentralen förlades även nya vattenledningar till den blivande lägenheten.

I samråd med arkitekt kunde planlösning fastställas i maj och i augusti beslöt Styrelsen att fortsätta samarbetet med arkitekten att ta fram ritningar till ansökan om bygglov.

Under oktober månad skickades bygglovsansökan in till Bygglovenheten, Nacka Kommun. Med ansökan följde de A-ritningar, illustrationer och beskrivningar som hade efterfrågats.

Vid räkenskapsårets utgång saknas fortfarande besked gällande ansökan.

Upprustning, framsida/entré

Fortsatta arbeten i och omkring entrén pågick under årets första kvartal. Bland dessa arbeten kan nämnas ersättning av väggarmaturerna vid porten, kompletterande nedåtstrålande armatur framför entrén, golvslipning i entréhall och bottenvåning, ny raminfälld uppsamlingsmatta, renoverade ytskikt samt ny marmorinklädnad runt entrépartiet. Arbetena färdigställdes under jan - apr.

I maj installerades en ny porttelefon, till vilken medlemmar kan koppla sina telefonnummer.

Enheten har även stöd för inpassering med portkod och elektronisk nyckel/tagg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret/planerade händelser (2018)

Konvertering kommersiell hyreslokal till bostadsrätt

Bostadsrätten om 60 kvm förväntas vara färdigbyggd under räkenskapsåret 2018 och ska därefter utan dröjsmål säljas till högstbjudande. Nettointäkterna från försäljningen kommer att användas för att minska föreningens belåningsgrad inför framtida räntehöjningar.

Installation av laddningsstolpar

Styrelsen har beslutat att installera en laddningsstolpe vid var och en av de nya parkeringsplatserna på tomten. Stolparna ska kunna användas till såväl elektrisk motor-/ eller kupévärmare som till el-bil. Installationen sker framåt sommaren och subventioneras till 50% av den nationella Klimatklivet-satsningen (Naturvårdsverket).

Utvändig målning

Konverteringsprojektet ovan kommer att innebära en del ingrepp på fasaden. Styrelsen planerar i samband med detta låta laga och måla den nedre, putsade delen av fasaden runt om huset.

Invändig målning

Styrelsen har diskuterat omfattning på invändig underhållsmålning. Troligt är att målningsarbete kommer att utföras i hisshallen på varje plan, samt källarkorridor och cykelförråd.

Utredning om möjligheterna att konvertera råvind till bostadsrätter

Styrelsen avser utreda om det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart att låta konvertera förrådsutrymmet på vinden till bostadsrätter. Syftet bakom ett sådant initiativ är dels att minska föreningens belåningsgrad och dels att ha möjlighet att avsevärt sänka medlemsavgifterna på sikt.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5st överlåtelser skett.

Storholmen Förvaltning har, genom fullmakt från Styrelsen, beviljat 7st andrahandsuthyrningar.

Föreningen hade vid årets slut 96 medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning ombesörjs av Storholmen Förvaltning AB.

Fastighetsskötsel utförs av Storholmen 2-2-2. Rondering sker var 14:e dag.

I huvudsak har föreningens mark och trädgårdsytor skötts om av medlemmarna under försommarens städdag. För nyplanteringar finns en överenskommelse om skötselplan med En Trädgårdsmästare AB.

Vintertid utförs snöröjning och sandning av Allgranth Fastighetsservice AB.

Städning av allmänna utrymmen ombesörjs av L8 Städ AB.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (Brandkontoret).

Årsavgifter

Under 2018 kommer avtalsenliga hyreshöjningar att ske gällande föreningens hyresrätter. Inga avgiftsförändringar planeras gällande bostadsrätterna.

Föreningsfrågor

Föreningens hemsida hittar du på www.brfsimba.se, och här ser vi till att informationen är så uppdaterad som möjligt. Föreningens brevlåda finns i entrén där även förslag och synpunkter kan lämnas. Lämna alltid namn och lägenhetsnummer, anonyma meddelanden åker i papperskorgen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 576	2 606	2 606	2 547	2 532
Resultat efter finansiella poster	-859	-2 243	-793	-460	-15
Reservering yttre rep. fond	162	162	162	118	118
Saldo yttre rep. Fond	501	840	678	472	354
Lån per kvm yta	4 149	4 247	4 256	4 555	4 588
Kassalikviditet	261	360	803	106	168
Soliditet (%)	81	81	82	80	80
Hyra hyresrätter kr/kvm	1 202	1 195	1 471	1 156	1 192
Årsavgifter bostäder kr/kvm	595	595	585	595	594

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 760 500	6 426 328	839 835	-1 839 761	-2 242 502
Disposition av föregående års resultat:			-338 408	-1 904 094	2 242 502
Årets resultat					-859 414
Belopp vid årets utgång	69 760 500	6 426 328	501 427	-3 743 855	-859 414

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 743 855
årets förlust	-859 414
	-4 603 269
disponeras så att	
till yttre reparationsfond avsätts	161 592
lanspråktagande yttre reparationsfond	-501 427
i ny räkning överföres	-4 263 434
	-4 603 269

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 576 385	2 606 011
Övriga rörelseintäkter	1	30 097	15 851
Summa rörelseintäkter		2 606 482	2 621 862
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	2, 3	-2 377 013	-3 681 227
Förvaltnings- och övriga externa kostnader	4	-298 642	-359 084
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-641 090	-641 090
Summa rörelsekostnader		-3 316 745	-4 681 401
Rörelseresultat		-710 263	-2 059 539
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	2 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 175	-185 504
Summa finansiella poster		-149 151	-182 963
Resultat efter finansiella poster		-859 414	-2 242 502
Resultat före skatt		-859 414	-2 242 502
Årets resultat		-859 414	-2 242 502

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	86 098 280	86 730 956
Inventarier, verktyg och installationer	6	218 815	227 229
Summa materiella anläggningstillgångar		86 317 095	86 958 185
Summa anläggningstillgångar		86 317 095	86 958 185
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		373	1 108
Övriga fordringar	7	466	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	167 967	51 614
Summa kortfristiga fordringar		168 806	52 723
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 491 829	2 911 673
Summa kassa och bank		2 491 829	2 911 673
Summa omsättningstillgångar		2 660 635	2 964 396
SUMMA TILLGÅNGAR		88 977 730	89 922 581

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		69 760 500	69 760 500
Upplåtelseavgifter		6 426 328	6 426 328
Fond för yttre underhåll		501 427	839 835
Summa bundet eget kapital		76 688 255	77 026 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 743 855	-1 839 761
Årets resultat		-859 414	-2 242 502
Summa fritt eget kapital		-4 603 269	-4 082 263
Summa eget kapital		72 084 986	72 944 400
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 901 875	16 151 875
Summa långfristiga skulder		15 901 875	16 151 875
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		547 385	378 122
Skatteskulder		7 059	5 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	436 425	442 521
Summa kortfristiga skulder		990 869	826 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 977 730	89 922 581

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

NOT 1	Rörelseintäkter		
	2017	2016	
Hyror, bostäder	216 357	215 044	
Hyror, lokaler utan moms	71 550	66 612	
Hyror, p-plats/garage	46 800	46 800	
Årsavgifter, bostäder	2 157 408	2 157 408	
Fastighetsskatt	0	8 805	
Kabel-TV/Bredband	116 820	116 820	
Uteblivna hyror, bostäder/lokaler	-60 000	-15 434	
Debiterade avgifter	39 453	17 160	
Övriga intäkter	18 094	8 647	
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	216 357	215 044	
	2 606 482	2 621 862	

NOT 2	Underhållskostnader		
	2017	2016	
Löpande reparationer	403 533	173 592	
Underhåll	680 275	2 218 369	
	1 083 808	2 391 961	

NOT 3	Driftkostnader		
	2017	2016	
Fastighetsskötsel	27 001	29 653	
Städning	60 949	52 901	
Ekonomisk förvaltning	55 500	53 692	
Besiktning / Serviceavtal	21 818	21 478	
Fastighetsel	50 099	50 282	
Fjärrvärme	389 002	401 130	
Vatten och avlopp	260 342	251 623	
Sophämtning	36 690	28 926	
Fastighetsförsäkringar	31 069	29 078	
Hyressättningsavgift	556	2 806	
Kabel-TV/Bredband	147 644	145 935	
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	96 115	93 060	
Snöröjning	33 901	33 143	
Trädgårdsskötsel	39 158	62 700	
Fastighetsskötsel beställningar	43 361	32 859	
	1 293 205	1 289 266	

NOT 4 Förvaltnings- och övriga externa kostnader		
	2017	2016
Styrelsearvode	89 014	87 064
Sociala avg. på styrelsearvode	28 696	27 355
Förvaltningskostnader	118 316	108 125
Projektarvoden	52 875	119 585
Diverse övriga kostnader	9 741	16 955
	298 642	359 084

NOT 5 Byggnader och mark		
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden byggnad	56 266 990	56 266 990
Nyanskaffningar	2 787 666	2 787 666
Mark	30 297 610	30 297 610
Utgående ackum. anskaffningsvärden	89 352 266	89 352 266
Ingående avskrivningar	-2 621 310	-1 988 634
Årets avskrivningar	-632 676	-632 676
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 253 986	-2 621 310
Utgående redovisat värde	86 098 280	86 730 956
Taxeringsvärden byggnader	30 572 000	30 572 000
Taxeringsvärden mark	23 292 000	23 292 000
	53 864 000	53 864 000

NOT 6 Inventarier, verktyg och installationer		
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	252 475	252 475
Utgående ackum. anskaffningsvärden	252 475	252 475
Ingående avskrivningar	-25 246	-16 832
Årets avskrivningar	-8 414	-8 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 660	-25 246
Utgående redovisat värde	218 815	227 229

NOT 7	Övriga fordringar		
		2017	2016
Skattefordringar		466	1
		466	1

NOT 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
		2017	2016
Förutbetalda försäkringskostnader		5 237	4 883
Övriga interimssfordringar		37 730	46 731
Förutbetald amortering		125 000	
		167 967	51 614

NOT 9	Skulder till kreditinstitut				
		Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
		%	ränteändring	2017-12-31	2016-12-31
Länsförsäkringar		0,94	2018-03-30	5 823 500	5 823 500
Nordea		0,80	rörligt	6 050 375	6 425 375
Nordea		0,75	2018-09-17	3 903 000	3 903 000
				15 776 875	16 151 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13,3 mkr.

NOT 9	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteck.		2017	2016
Uttagna pantbrev i fastighet		27 294 000	27 294 000
Varav obelånade		0	0
		27 294 000	27 294 000

NOT 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
		2017	2016
Upplupna löner och arvode		79 085	79 085
Beräknade upplupna soc avgifter		28 500	28 500
Upplupna räntekostnader		24 406	4 814
Förutbetalda avgifter/hyror		232 708	247 268
Övriga interimsskulder		65 726	76 854
Beräknat arvode för revisor		6 000	6 000
		436 425	442 521

Stockholm den

18 / 4

2018

Min revisionsberättelse har lämnats den

18 / 4

2018

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Simba i Nacka kommun – den 28 maj 2018.
Org. Nr 769610-6504**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Simba, Nacka kommun för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Vid min granskning av protokoll från de styrelsemöten som genomförts under verksamhetsåret, har jag noterat brister i styrelsens arbete vad gäller dokumentation, hantera ärenden, rutiner, upphandlingar och beslut som borde godkänts av föreningsstämman. Jag har i skrift och även muntligt redovisat de brister och synpunkter jag haft på styrelsens arbete. Av styrelsens svar och förklaringar är min uppfattning att det inte funnits något motiv eller uppsåt för det som skett utan mer en bristande kunskap om styrelsearbete och som fortsättningsvis kommer att tillrättaläggas.

Som föreningens revisor har jag inga anmärkningar på någon del av årsredovisningen. Den ger en riktig bild av föreningens resultat och ställning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. När det gäller ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter är min uppfattning att ovanstående brister inte skall påverka stämmans beviljande att ge styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 1 m

✓

✓